

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION



- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算
- 03 2017年9月期業績予想
／2018年3月期業績予想
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価

ジャパンリアルエステイト投資法人

2017年3月期決算 **説明資料**

2017年5月16日

6ヶ月前のフラッシュバック



6ヶ月前は、

- 新米社長はティーショットを慎重にフェアウェイセンターへ
- 賃貸マーケットは緩やかな追い風
- 大量供給の雲が遠くに見えてきたので今後の動向に注意

01 サマリー

02 2017年3月期決算のポイント

03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント

04 内部成長の状況

05 外部成長の状況

06 財務の状況

07 鑑定評価

サマリー (2017年3月期実績)

1口当たり分配金

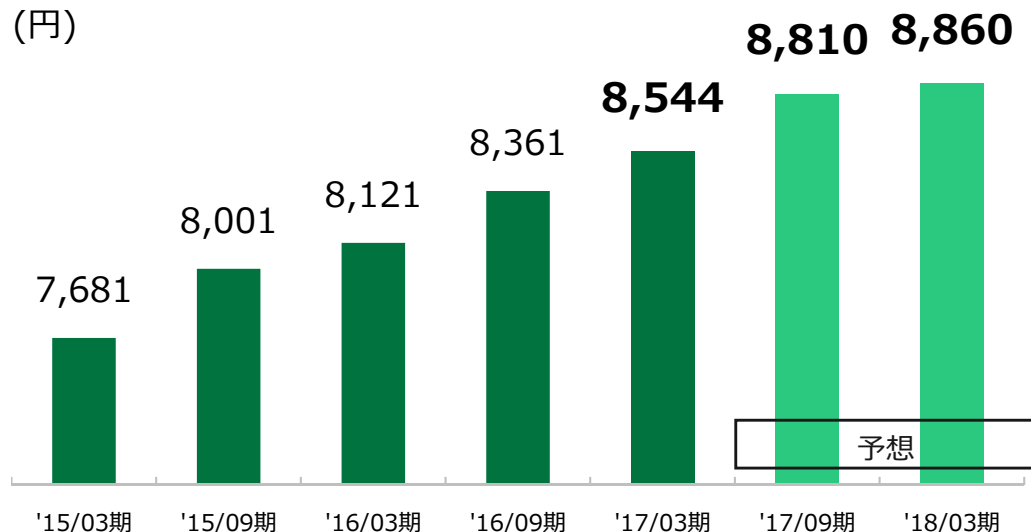
8,544円

(前期比: +183円 +2.2%)

(6ヶ月前の予想比: +84円 +1.0%)

〈分配金の推移〉

(円)



内部成長

- 期末入居率 ▶ **98.8%**
(前期比+0.1pt)
- 期中増減額改定 (ネット) ▶ 月額+19百万円
(前期比+1百万円)
- テナント入替による増減 (ネット) ▶ 月額+19百万円
(前期比△5百万円)

外部成長

- 新規取得 金沢上堤町ビル/田町フロントビル
- 追加取得 汐留ビルディング
- 交換による追加取得 新宿イーストサイドスクエア
※こころとからだの元氣プラザ (飯田橋) を譲渡

▶ **4物件取得**
計26,100百万円

財務戦略

- 期末有利子負債 ▶ **369,000百万円**
(前期比+12,650百万円)
- 平均利率 ▶ **0.71%**
(前期比△0.04pt)

- 01 サマリー
- 02 **2017年3月期決算のポイント**
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価

2017年3月期決算のポイント

前期実績との比較

(百万円)

	2016年9月期 実績	前期比増減	2017年3月期 実績
営業収益	30,773	+44	30,818
営業利益	12,368	+198	12,567
経常利益	10,958	+238	11,197
当期純利益	10,947	+239	11,186
1口当たり 分配金	8,361円	+183円	8,544円

主な増減要因

■ 営業収益

既存ビル賃料等	+216M
取得・譲渡物件賃料等	+102M
水道光熱・その他収入	△307M
不動産等売却益	+33M

■ 営業利益

既存ビル	+144M
取得4物件・譲渡1物件	+19M
不動産等売却益	+33M

■ 経常利益

支払利息の減少	+65M
---------	------

2017年3月期決算のポイント

業績予想との比較

(百万円)

	6ヶ月前の 業績予想	予想比増減	2017年3月期 実績
営業収益	30,720	+98	30,818
営業利益	12,490	+77	12,567
経常利益	11,080	+117	11,197
当期純利益	11,070	+116	11,186
1口当たり 分配金	8,460円	+84円	8,544円

主な増減要因

■ 営業収益

想定以上の貸付進捗、増額改定等による

賃貸事業収益の上振れ +64M

不動産等売却益 +33M

■ 経常利益

支払利息の減少 +30M

- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算のポイント
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント**
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価

2017年9月期業績予想のポイント

2017年3月期実績との比較

(百万円)

	2017年3月期 実績	前期比増減	2017年9月期 業績予想
営業収益	30,818	+771	31,590
営業利益	12,567	+272	12,840
経常利益	11,197	+352	11,550
当期純利益	11,186	+353	11,540
1口当たり 分配金	8,544円	+266円	8,810円

主な増減要因

- 既存ビルの賃料、水道光熱収入の増等
営業収益 +452M
- 前期取得物件の通期稼働
営業収益 +352M
- 水道光熱費の増加等による営業費用の増加
営業利益 △488M
- 不動産等売却益の反動減
営業収益・営業利益 △33M
- 支払利息の減少
経常利益 +79M

2018年3月期業績予想のポイント

2017年9月期予想との比較

(百万円)

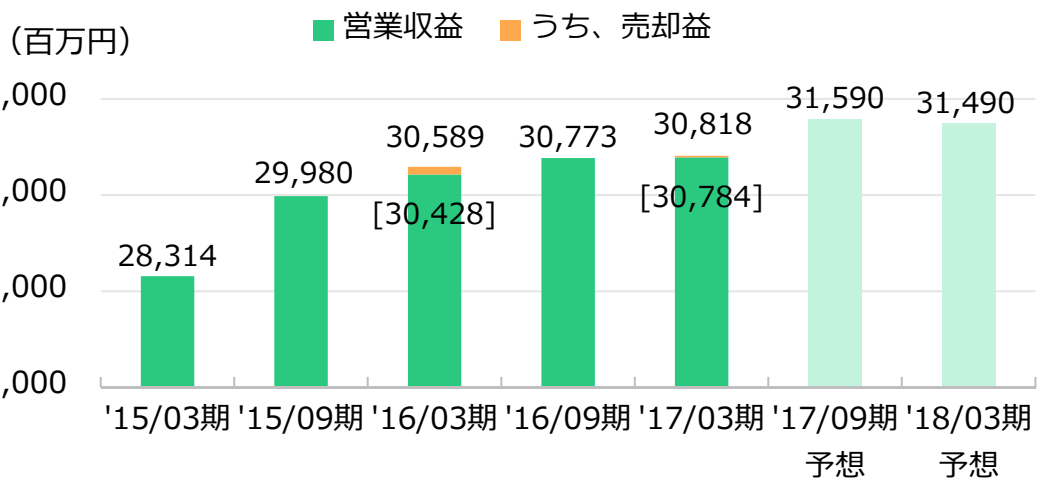
	2017年9月期 業績予想	前期比増減	2018年3月期 業績予想
営業収益	31,590	△100	31,490
営業利益	12,840	+40	12,880
経常利益	11,550	+60	11,610
当期純利益	11,540	+60	11,600
1口当たり 分配金	8,810円	+50円	8,860円

主な増減要因

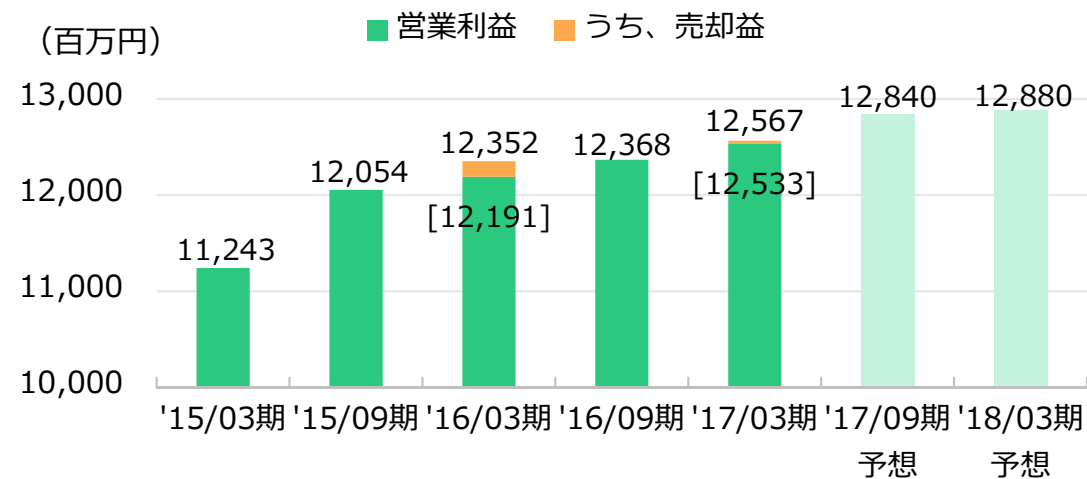
- 保守的な入居率想定により賃料等は微増
- 水道光熱収入の減少等、賃料以外の要因による減収
営業収益 △100M
- 水道光熱費の減少等による営業費用の減少
営業利益 +140M
- 支払利息の減少
経常利益 +30M

各業績指標の推移

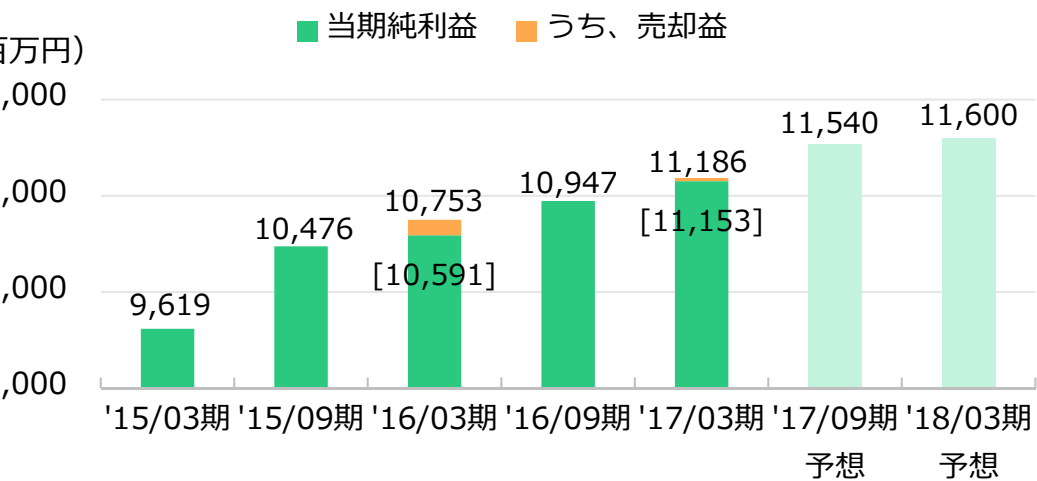
〈営業収益の推移〉



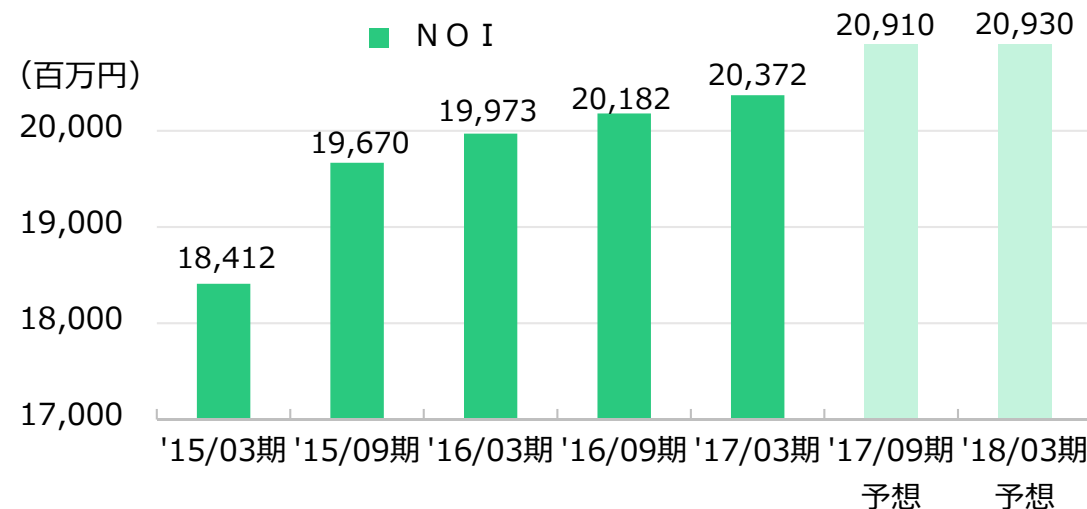
〈営業利益の推移〉



〈当期純利益の推移〉



〈NOIの推移〉

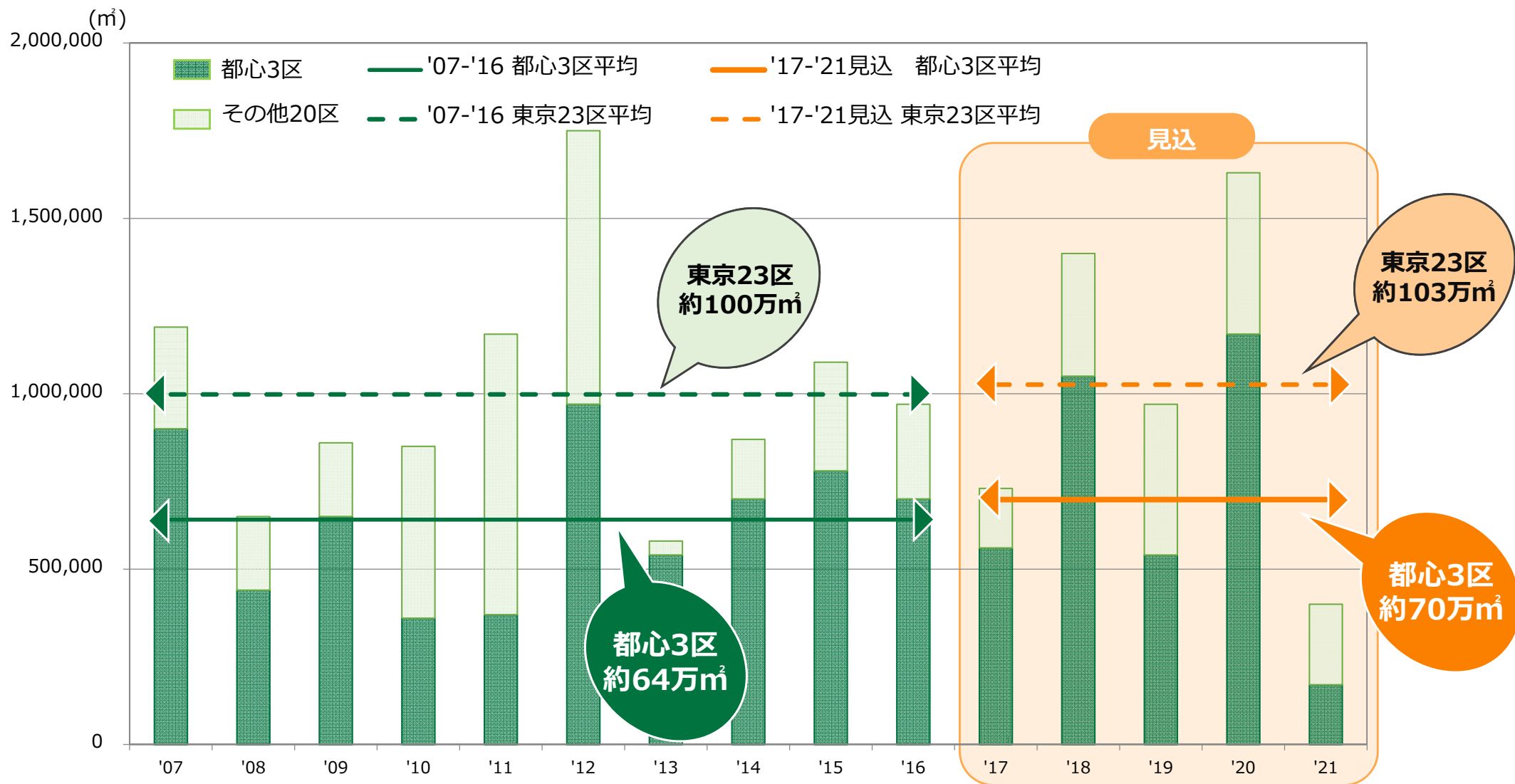


※ []内の数値は売却益を控除した金額

- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算のポイント
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント
- 04 **内部成長の状況**
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価

内部成長の状況

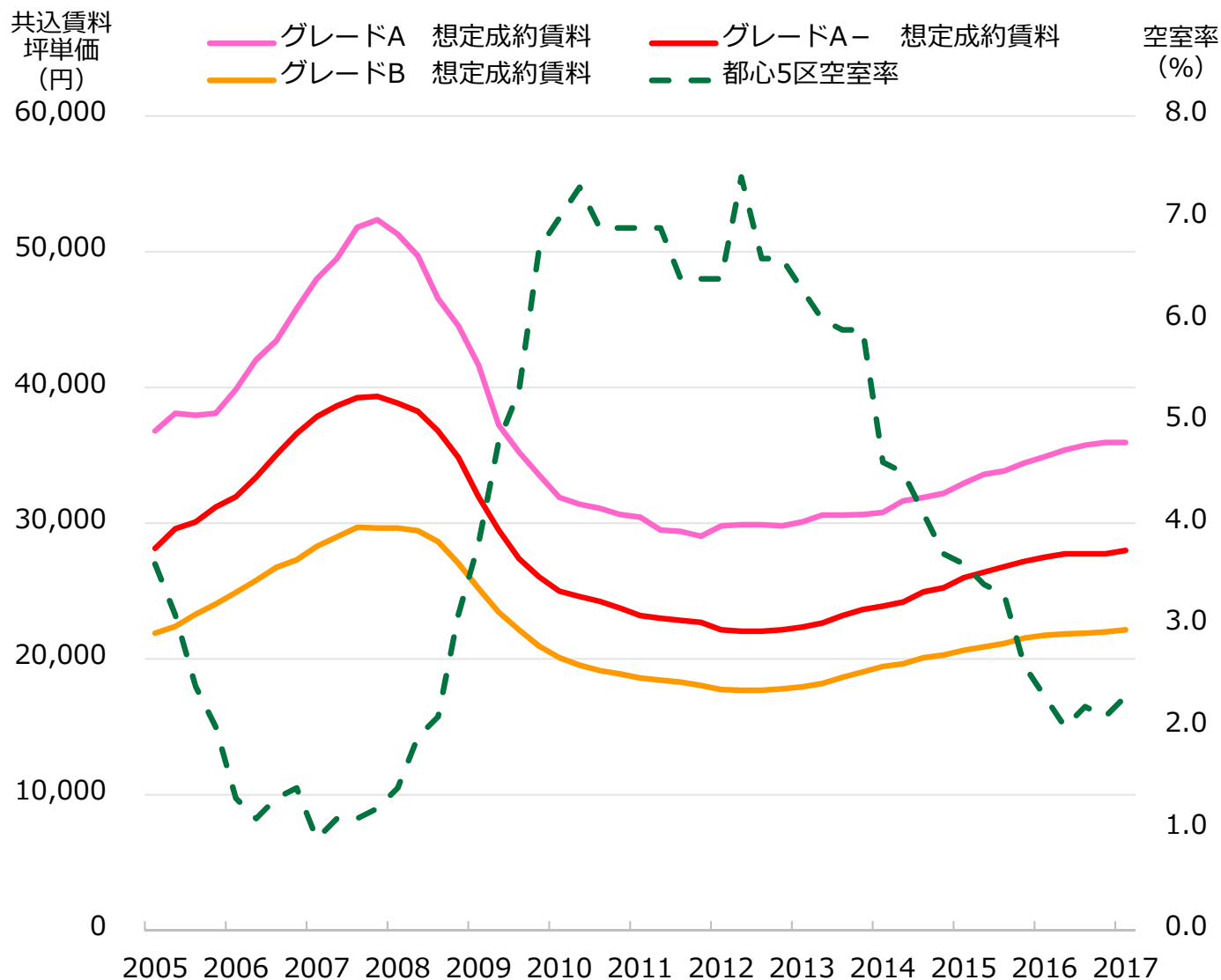
オフィスビルの供給量推移



※出所：森ビル株式会社
 ※延床面積を集計

内部成長の状況

賃貸マーケットの状況



※2005/3～2017/3の都心5区のデータ 想定成約賃料は左軸 空室率は右軸
 ※出所：CBRE

2017年1Q

想定成約賃料：

グレードA : 35,950円/坪

グレードA- : 28,000円/坪

グレードB : 22,150円/坪

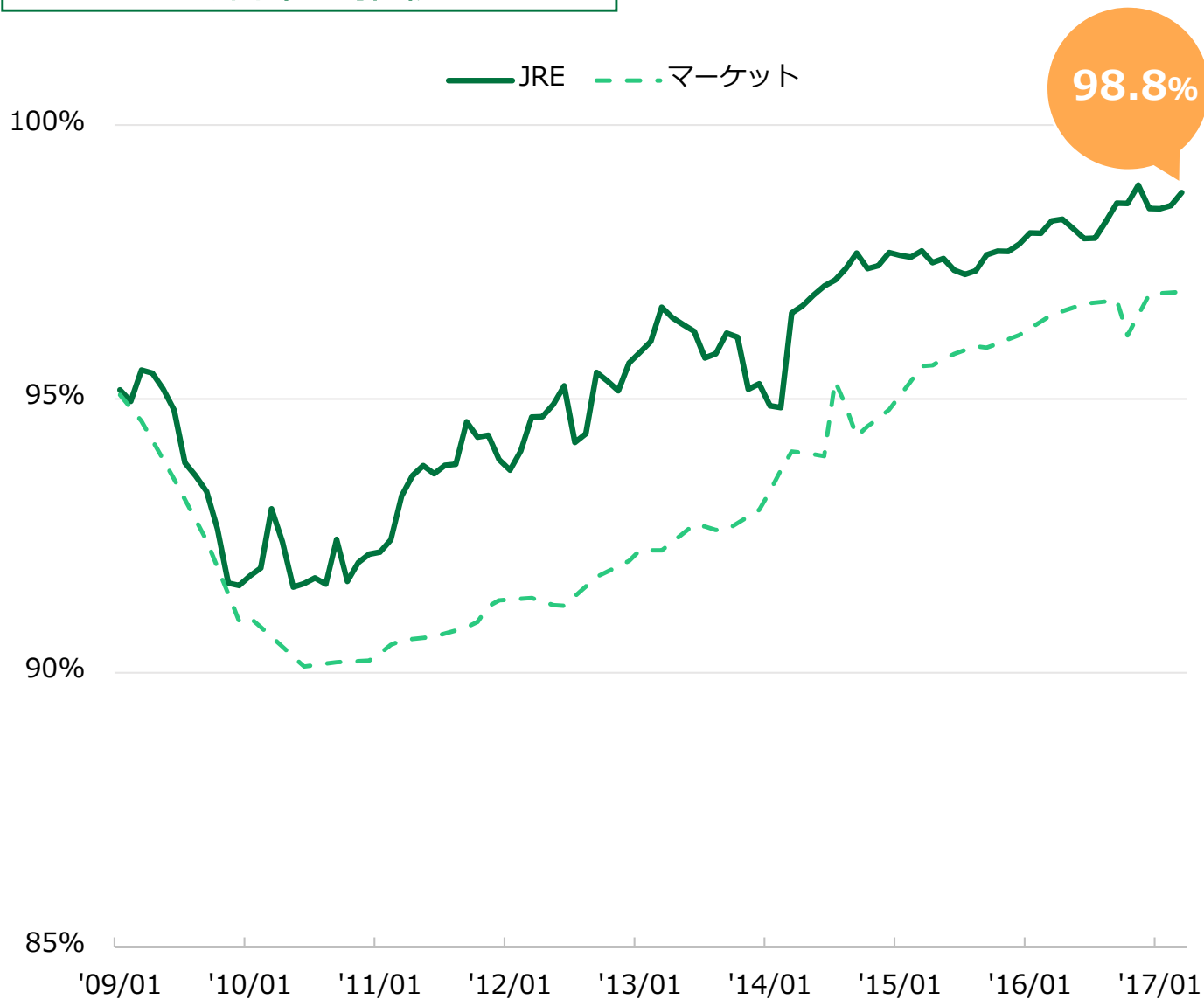
都心5区空室率 : 2.3%

■ 低水準の供給、底堅い需要により
東京のオフィスマーケットは堅調

■ 2018年以降に見込まれる供給増の
影響は、JREのポートフォリオでは
見られない

内部成長の状況

入居率の推移



- マーケット入居率を上回る
高い水準で安定的に推移
- 期末時点の入居率としては
2001年の上場以来で最高
- 2017年9月期末のポートフォリオ全体
予想入居率も**98.8%**と高水準

※出所：CBRE

内部成長の状況

ポートフォリオの査定賃料

6ヶ月前より査定賃料が上昇した物件

21物件 / 60物件

都心3区

8物件 / 18物件 上昇率**1.0%**

その他23区

5物件 / 15物件 上昇率**1.2%**

その他都市

8物件 / 27物件 上昇率**1.9%**

- 査定賃料が下落した物件は0件、引き続き緩やかに上昇
- 前期実績 25物件 / 60物件
 - 都心3区 : 11物件 / 18物件 上昇率1.7%
 - その他23区 : 6物件 / 15物件 上昇率1.1%
 - その他都市 : 8物件 / 27物件 上昇率1.3%

※ JREが2017年3月末現在保有する建物68物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある物件を除き、6ヶ月前の査定賃料と比較可能な60物件が対象。

内部成長の状況

契約賃料月額の変動

2017年3月期末 契約賃料月額

4,678百万円

(対前期末比: **+104百万円 +2.3%**)

外部成長
+73百万円

内部成長
+39百万円

テナント入替: **+19** (入居 +87 退去△67)

増減額改定: **+19** (増額 +19 減額△0.2)

その他減額

△8百万円

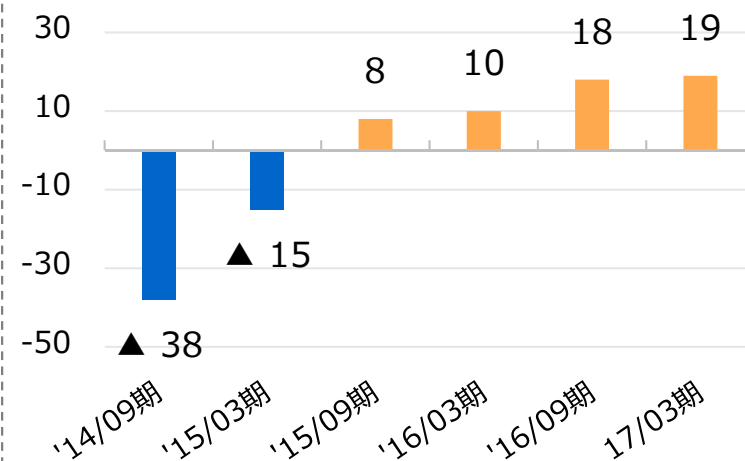
※テナント造作工事費のオーナー負担分回収のために
設定した第二賃料の受領期間終了に伴う契約賃料の減少

2016年9月期末 契約賃料月額

4,574百万円

■ 増減額改定は4期連続でプラス

〈増減額改定 (ネット) 推移〉
(百万円)



内部成長の状況

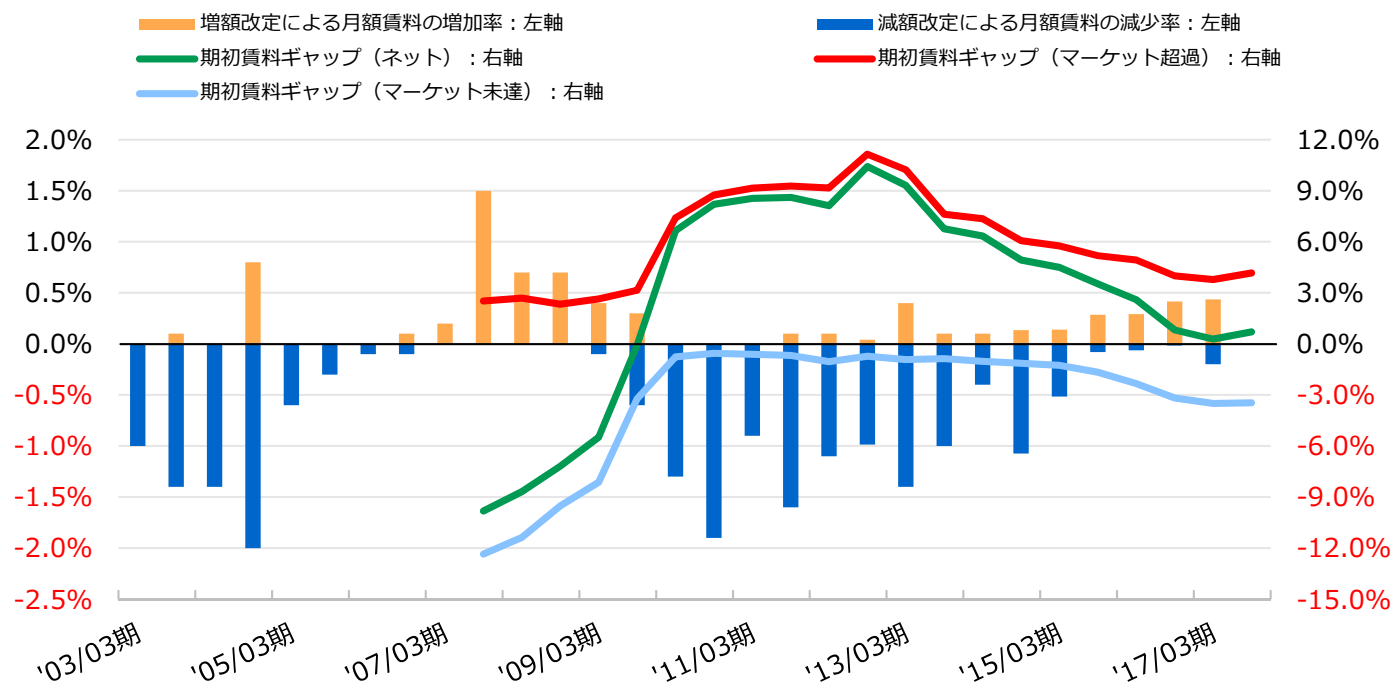
賃料ギャップ

ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

+32百万円
(乖離率: **+0.7%**)

- 引き続き低い賃料ギャップにより、増額改定は順調に進捗
- 17年3月期の減額改定9百万円の大部分が特殊要因による減額 (P 16参照)

賃料ギャップの推移



※各期初時点から定期借家契約等により1年以上収益の確定しているものを除いて集計

- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算のポイント
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 **外部成長の状況**
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価

外部成長の状況

金沢上堤町ビルの取得

■ 物件概要

所在地：石川県金沢市上堤町1-15

建物：地上11階建

延床面積／賃貸可能面積：9,619㎡／7,206㎡

竣工：2009年8月

■ 取得価格 2,780百万円

■ 取得日 2016年10月3日

■ NOI想定 年間178百万円（利回り6.4%）

■ 取得先 清水建設株式会社



外部成長の状況

田町フロントビルの取得

■ 物件概要

所在地：東京都港区芝四丁目13番2号

建物：地下1階・地上9階建

延床面積／賃貸可能面積：5,747㎡／3,792㎡

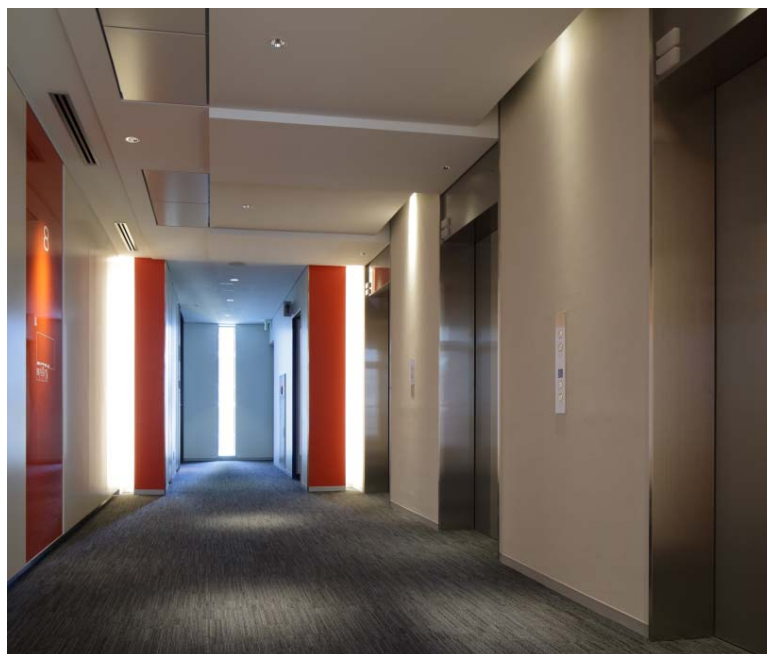
竣工：2014年7月

■ 取得価格 6,210百万円

■ 取得日 2017年3月30日

■ NOI想定 年間242百万円（利回り3.9%）

■ 取得先 芝四開発特定目的会社（三菱地所が出資）



外部成長の状況

汐留ビルディングの追加取得

■ 物件概要

所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号

建物：地下2階・地上24階建

延床面積 115,930㎡（建物全体）

賃貸可能面積 4,019㎡（追加取得分）

竣工：2007年12月

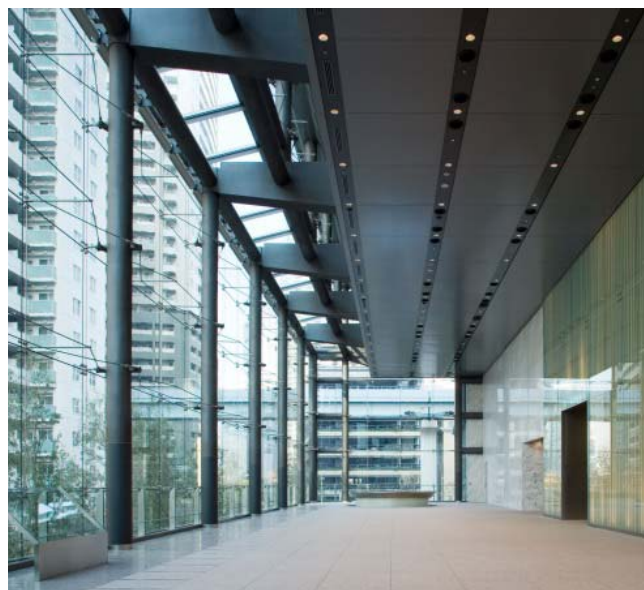
■ 取得価格 10,450百万円

（物件全体の5%を追加取得／JRE持分：45%→50%）

■ 取得日 2017年3月30日

■ NOI想定 年間378百万円（利回り3.6%）

■ 取得先 三井物産都市開発株式会社



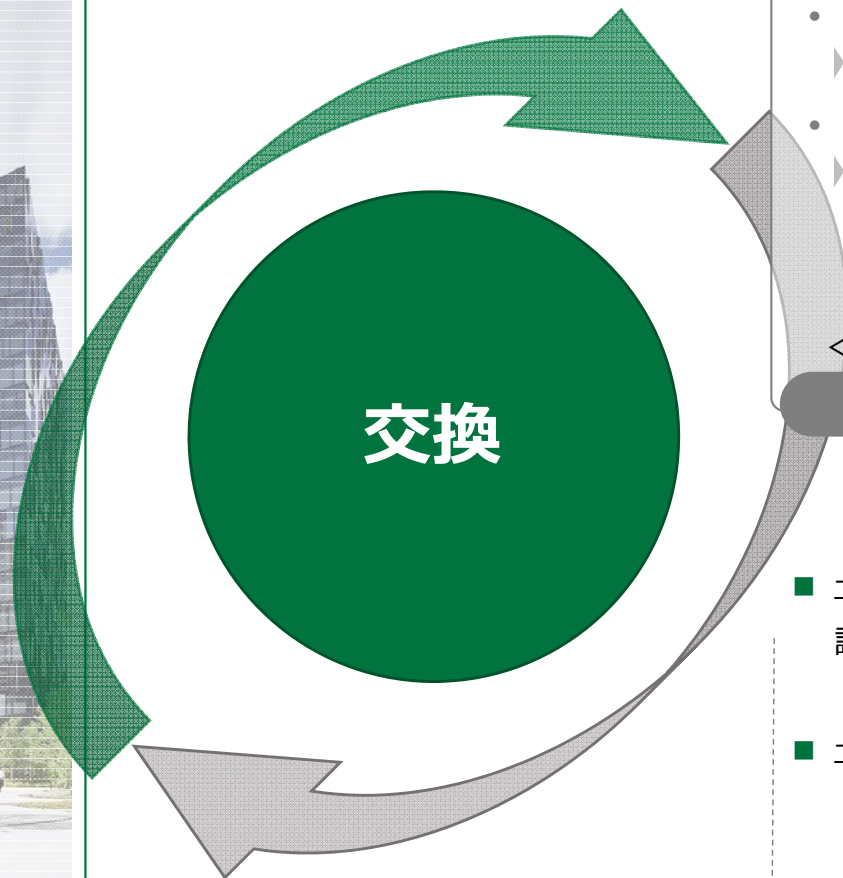
外部成長の状況

スポンサーとの資産の交換

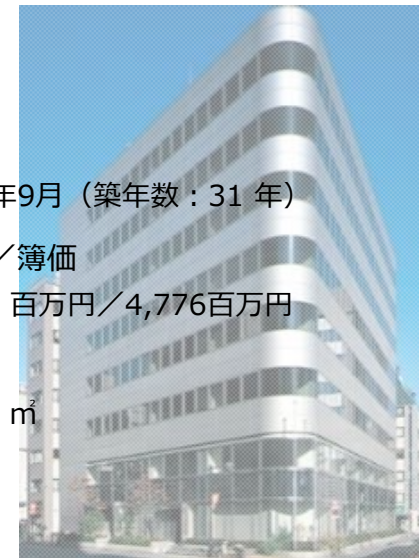
取得資産

<新宿イーストサイドスクエア>

- 竣工
2012年3月（築年数：5年）
- 取得価格
6,660百万円
（物件全体の3.6%を追加取得
JRE持分：14%→17.6%）
- 延床面積（建物全体）
167,245㎡



- 竣工
▶ 1985年9月（築年数：31年）
- 譲渡価格／簿価
▶ 6,890百万円／4,776百万円
- 延床面積
▶ 6,722㎡



<ココロとからだの元気プラザ> （飯田橋）

譲渡資産

- 土地取引について圧縮記帳を行い、譲渡益を繰り延べ
- 土地・建物ネットで譲渡益33百万円を計上



外部成長の状況

新宿イーストサイドスクエアの追加取得（交換）

■ 物件概要

所在地：東京都新宿区新宿六丁目27番30号

建物：地下2階・地上20階建

延床面積 167,245㎡（建物全体）

賃貸可能面積 4,208㎡（追加取得分）

竣工：2012年3月

■ 取得価格 6,660百万円

（物件全体の3.6%を追加取得／JRE持分：14%→17.6%）

■ 取得日 2017年1月25日

■ NOI想定 年間288百万円（利回り4.3%）

■ 取得先 三菱地所株式会社



- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算のポイント
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況**
- 07 鑑定評価

財務の状況

有利子負債の状況

(百万円)

	2016年9月期末	前期比増減	2017年3月期末
有利子負債残高	356,350	+12,650	369,000
LTV (簿価ベース)	40.3%	+0.8pt	41.1%
LTV (時価ベース)	34.3%	+0.2pt	34.5%

※時価ベースLTVは期末鑑定評価額に基づく含み益を期末総資産に加算して算出

- 2017年3月期の物件取得に伴い、有利子負債総額は増加
- 物件取得に伴う資金調達実行後も、優良なポートフォリオを背景に引き続き機動的な資金調達が可能な態勢を維持

財務の状況

平均利率と残存年数

(百万円)

	残高	平均利率	平均残存年数
短期借入金	36,000	0.07%	0.59年
1年内返済 長期借入金	46,500	0.96%	0.46年
長期借入金 投資法人債	286,500	0.75%	4.85年
有利子負債 合計	369,000	0.71%	3.88年

■ 直近の借入

借入先 **信金中央金庫**
 借入額 **5,000百万円**
 利率 **0.36% (固定)**
 借入期間 **9年**
 借入日 **2017年3月30日**

借入先 **三菱UFJ信託銀行**
 借入額 **5,000百万円**
 利率 **0.09593%**
(3ヶ月1-0円Libor + 7bp 2017年4月末時点)
 借入期間 **4年**
 借入日 **2017年4月4日**

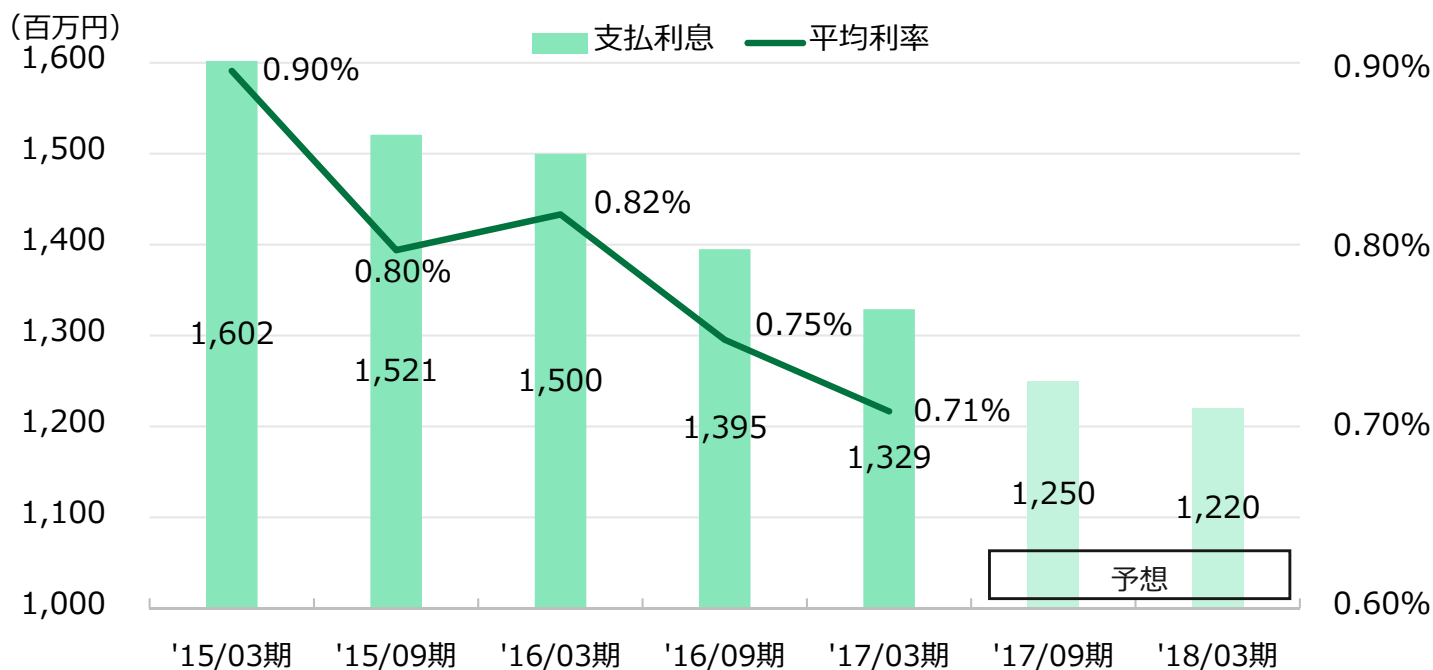
借入先 **みずほ銀行**
三菱東京UFJ銀行
 借入額 **9,000百万円 (合計)**
 利率 **0.07%**
(1ヶ月日本円Tibor + 4bp 2017年4月末時点)
 借入期間 **1年**
 借入日 **2017年4月3日**

■ DBJ Green Building 認証付私募債の発行 (J-REITで初めての取り組み)

発行額 **100億円**
 利率 **0.3975%**
 期間 **10年**
 発行日 **2017年3月30日**

財務の状況

支払利息の推移



■ 来期以降も支払利息の緩やかな減少を見込む

格付けの状況

	発行体格付け	アウトルック
S & P	A +	安定的
Moody's	A 1	安定的
R & I	A A	安定的

■ 保守的な財務運営により、J-REIT最高水準の格付けを維持

- 01 サマリー
- 02 2017年3月期決算のポイント
- 03 2017年9月期・2018年3月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 財務の状況
- 07 鑑定評価**

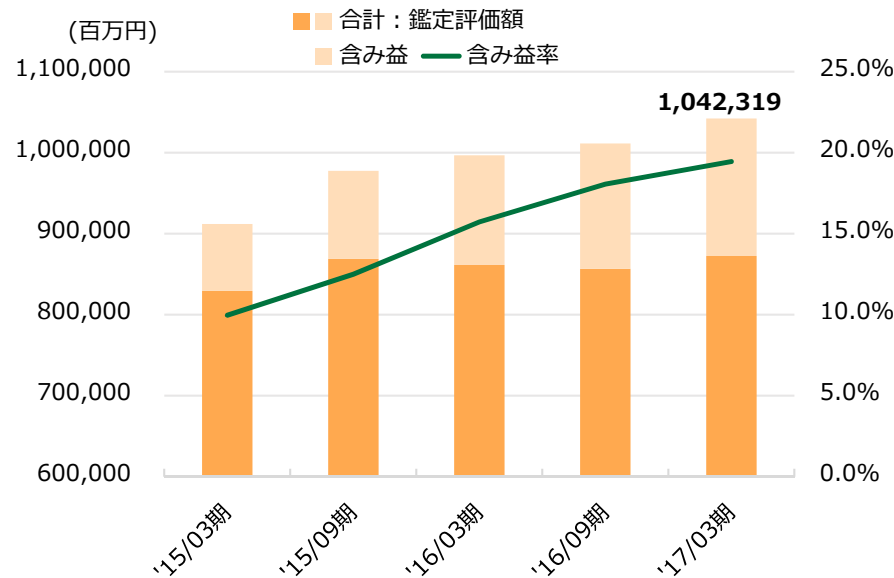
鑑定評価

鑑定評価の概要

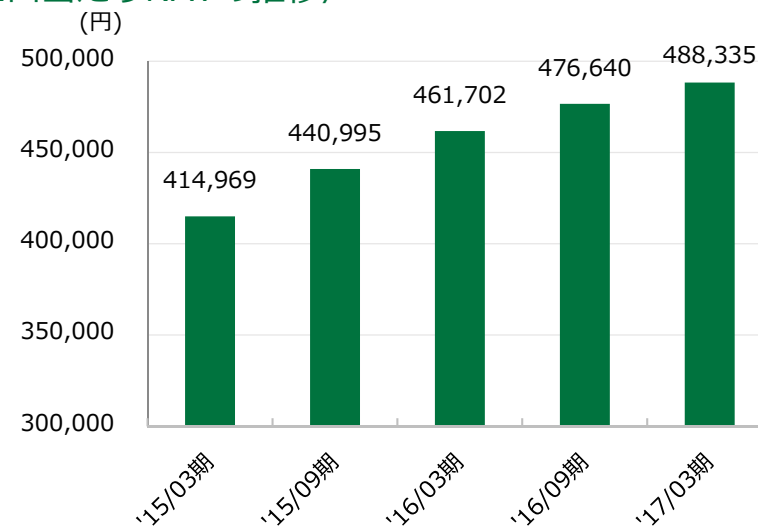
(百万円)

	2016年9月期末	前期比増減	2017年3月期末
期末鑑定評価額	1,011,368	+ 30,951	1,042,319
含み益	154,710	+ 15,073	169,784
含み益率	18.1%	+1.4pt	19.5%
1口当たりNAV	476,640円	+11,695円	488,335円

〈鑑定評価・含み益の推移〉



〈1口当たりNAVの推移〉



将来予想に関する 記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。